

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
Región Judicial Bayamón-Carolina  
PANEL VII

BPP RETAIL  
PROPERTIES, LLC

Apelante

Vs.

SUPERMERCADOS  
MÁXIMO, INC.,  
H/N/C/ SUPERMAX

Apelado

KLAN201800013

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Bayamón

Caso Núm.:  
D AC2015-2561

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Cancio Bigas.

Cancio Bigas, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2018.

La parte apelante, BPP Retail Properties, LLC (también referida como "BPP"), comparece ante nos y solicita la revocación de la "Sentencia" emitida el 15 de agosto de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, y notificada a las partes de epígrafe el día 23 del referido mes y año.

Mediante el dictamen en cuestión, el foro primario declaró "Con Lugar" una solicitud de desestimación promovida por la parte demandada -aquí apelada- Supermercados Máximo, Inc., H/N/C Supermax (en lo sucesivo, "Supermax"). Como resultado, el tribunal apelado desestimó con perjuicio todas las causas de acción incoadas por BPP en la demanda de epígrafe.

Repasemos los hechos pertinentes al asunto que nos ocupa.

**I**

El 6 de octubre de 1992, Dorado PR Commercial Properties Dev. Corp. ("Dorado Properties") y A. Cordero Badillo, Inc. ("Supermercados Grande") suscribieron un

"Contrato de Arrendamiento"<sup>1</sup>. A través del negocio, Dorado Properties arrendó a Supermercados Grande un local ubicado en el centro comercial conocido como Dorado Shopping Center. Conforme a los términos pactados, el arrendamiento tenía una vigencia de veinte (20) años, con una prórroga automática por diez (10) años más.

Transcurrido varios años, el 16 de enero de 2007, Dorado Properties vendió el inmueble arrendado a BPP Retail Properties, LLC ("BPP"), cediendo a este último todos los derechos sobre el referido local y convirtiéndolo en el nuevo arrendador de Supermercados Grande.

Posteriormente, para el año 2010, Supermercados Grande y Supermax, entidad también dedicada a la operación de supermercados, iniciaron un proceso de negociación con miras a pactar un contrato de cesión de arrendamiento a favor de este último. BPP se opuso y, en respuesta, presentó el 23 de junio de 2010 una demanda sobre *injunction* preliminar y permanente en la cual solicitó el cese de las negociaciones relativas al mencionado contrato de cesión de arrendamiento. En síntesis, BPP entendía que el negocio entre Supermercados Grande y Supermax estaba condicionado a su consentimiento. Ello, según su interpretación de los términos y condiciones dispuestas en el "Contrato de Arrendamiento". Estos planteamientos se dirimieron en el caso núm. **D PE2010-0720**.

El 20 de julio 2010, el Tribunal de Primera Instancia declaró "No Ha Lugar" la mencionada demanda. Dicho foro razonó que el negocio suscrito entre Supermercados Grande y Supermax no requería la autorización de BPP, toda vez que era de aplicación una de las excepciones contenidas en el "Contrato de Arrendamiento". La misma establecía que:

Lessee may not assign this lease nor sublease to any part or parts of the premises without Lessor's prior consent, which shall not be unreasonably denied or delayed, **except** that

---

<sup>1</sup> Apéndice del Recurso de Apelación, pág. 453.

Lessee may at any time and from time to time assign this lease or sublease all or any part or parts of the premises, and any permitted subtenants to assign their subleases, **without Lessor's prior consent to the following:**

[...]

Any person or entity which intends to use the Premises or the portion thereof that is or subleased for the operation of a supermarket, provided that such person or entity is another supermarket chain of recognized financial solvency as Grande.<sup>2</sup>

El foro primario razonó que, siendo el cesionario del arrendamiento Supermax, una cadena de supermercados de solvencia económica incuestionable, era de operación la precitada cláusula, por lo que el negocio en cuestión no requería la aprobación de BPP. Siendo ello así, el 21 de julio de 2010, ambos supermercados suscribieron el contrato de cesión, convirtiéndose Supermax en el nuevo arrendatario de BPP. Inconforme, BPP apeló el mencionado dictamen. El 29 de octubre de 2010, este Tribunal de Apelaciones confirmó dicha sentencia en su totalidad.<sup>3</sup> La misma advino final y firme.

Así las cosas, y fuera de la relación arrendador-arrendatario, Supermercados Grande se acogió a un procedimiento de quiebras en el mes de noviembre de 2010.

Posteriormente, el 10 de septiembre de 2012, Supermax presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato contra BPP. Ello dio inicio al caso núm. **D AC2012-2629**. En síntesis, sus causas de acción iban dirigidas a establecer el alegado incumplimiento de BPP con sus obligaciones como arrendador, entre estas, su deber de proveer un mantenimiento adecuado del local arrendado.

En lo pertinente, BPP presentó una reconvencción en la que solicitó la resolución del contrato de arrendamiento con Supermax. Por la pertinencia que guarda al asunto que

---

<sup>2</sup> *Id.* págs. 488-499.

<sup>3</sup> KLAN201001257, *Id.* págs. 194-205.

atendemos, precisa discutir a fondo la teoría de BPP. Veamos.

Según este, Supermercados Grande siempre ha permanecido atado a las obligaciones que emanan del "Contrato de Arrendamiento", independientemente de que también lo esté Supermax como actual arrendatario. Para justificar esta aparente "solidaridad", BPP se apoyó en el lenguaje de la Cláusula 22.3 (c) del "Contrato de Arrendamiento", la cual dispone que:

(c) In the event of a permitted assignment or sublease under paragraphs (a) or (b) above, Lessee shall remain liable for all of the obligations of the original Lessee under this lease.<sup>4</sup>

Dado que Supermercados Grande realizó una "Petición de Quiebra" bajo el Capítulo 7 de la Ley de Quiebras (liquidación), esta quedó disuelta y dejó de existir como entidad. Por tanto, BPP argumentó que, en la medida que Supermercados Grande "desapareció", ello tenía el efecto de imposibilitarle el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, según dimanaban del "Contrato de Arrendamiento". Como resultado, BPP adujo que lo procedente era resolver el referido contrato. Al resolverlo, arguyó que el derecho de Supermax a ocupar el local también se daba por terminado, por lo que procedía su desahucio.

Por su parte, Supermax contestó la reconvención y alegó que era de aplicación la doctrina de cosa juzgada, toda vez que los asuntos planteados por BPP fueron previamente litigados por las mismas partes en el pleito D PE2010-0720.

El 17 de julio de 2014, el foro primario dictó una sentencia parcial en el caso D AC2012-2629 y desestimó la reconvención de BPP. En lo pertinente, el tribunal *a quo* rechazó los argumentos de BPP, enfatizando que:

---

<sup>4</sup> *Id.* pág. 474 (énfasis nuestro).

Por otro lado, en cuanto a la alegación de que acorde a la Cláusula 22.3 (c), el arrendatario original, [Supermercados Grande], deberá permanecer obligado y responsable para con el arrendador por todas las obligaciones del contrato de arrendamiento hasta su terminación; **tampoco le asiste la razón.**

La Cláusula 22.3 (c) dispone que: [...]. De lo anterior se desprende que en la eventualidad de que se autorice un subarrendamiento, según lo autorizado en los párrafos (a) o (b) arriba mencionados, el arrendatario actual debe responder por todas las obligaciones asumidas por el arrendatario original bajo este contrato. Por lo tanto, de lo anterior se desprende que Supermax, como arrendatario a quien se le cedió el contrato de arrendamiento, responde por todas las obligaciones del arrendatario original, [Supermercados Grande], bajo este contrato. **En otras palabras, [Supermercados Grande] no se obligó a responderle a BPP por todas las obligaciones del contrato, hasta su terminación.**<sup>5</sup>

Esa sentencia parcial fue confirmada en su totalidad por este foro apelativo intermedio.<sup>6</sup> De hecho, este Tribunal impuso a BPP una sanción económica de \$1,000.00 por presentar un recurso frívolo. Nuestro dictamen advino final y firme. Como resultado, solo la demanda incoada por Supermax quedó por resolverse.

Pendiente los trámites en el caso D AC2012-2629, el 23 de diciembre de 2015, BPP presentó la demanda de epígrafe.<sup>7</sup> En la misma incoó tres (3) causas de acción contra Supermax. En la primera, alegó nuevamente que Supermercados Grande estaba obligado, junto a Supermax, a cumplir con las obligaciones del "Contrato de Arrendamiento" y que, al este primero acogerse a un procedimiento de quiebras que culminó en su disolución, procedía declarar el incumplimiento con dicho contrato, resolverlo, y ordenar el desahucio de Supermax. En su segunda causa de acción, BPP solicitó el pago de unas sumas alegadamente adeudadas por Supermax por concepto de pago de seguros y contribuciones sobre la propiedad arrendada. Como tercera causa de acción, solicitó que se ordenara a Supermax a abstenerse de realizar ciertas

<sup>5</sup> Id. pág. 349 (énfasis nuestro).

<sup>6</sup> KLAN201401499, Id. pág. 356.

<sup>7</sup> D AC2015-2561, Id. pág. 39.

obras de construcción hasta tanto no se dirimieran las controversias en el caso de autos.

Luego de varios incidentes procesales, el 8 de marzo de 2016, Supermax contestó la demanda e invocó la defensa afirmativa de cosa juzgada. Posteriormente, presentó una solicitud para que se dictara sentencia por las alegaciones.<sup>8</sup> En la misma, Supermax trajo a la atención del foro primario los dictámenes finales y firmes emitidos en los pleitos D PE2010-0720 y D AC2012-2629 y argumentó que procedía la aplicación de la doctrina de cosa juzgada, toda vez que los méritos de las alegaciones y contenciones de BPP ya habían sido adjudicados de manera definitiva.

El 6 de mayo de 2016, BPP presentó su oposición. En la misma, reprodujo sus alegaciones e indicó que las causas de acción tramitadas en los referidos pleitos eran distinguibles a las del presente caso.

Pendientes dichas mociones, el 10 de agosto de 2017, BPP presentó una moción de sentencia sumaria parcial, limitada al asunto relativo a la "Petición de Quiebra" de Supermercados Grande y los efectos que entendía ello producía respecto al derecho de arrendamiento de Supermax.<sup>9</sup> Entre la prueba documental anejada, BPP incluyó la deposición tomada al señor José Revuelta, presidente de Supermax y quien, según BPP, conocía los pormenores del "Contrato de Arrendamiento".

En respuesta, Supermax presentó su oposición el 15 de agosto de 2017. Argumentó que BPP nunca le produjo copia de la deposición tomada al señor Revuelta. Como remedio, solicitó el desglose de la moción de sentencia sumaria parcial, que la misma se diera por no puesta, y que se

---

<sup>8</sup> El documento se intitulaba "Moción de Desestimación por la Negociaciones". Véase *Id.* pág. 149. El foro primario lo consideró como una moción para dictar sentencia por las alegaciones bajo la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, 32 LPPA Ap. V.

<sup>9</sup> *Id.* pág. 438.

ordenara a BPP a proveer copia de la transcripción de dicha deposición.

No obstante, ese mismo día, el foro a quo emitió la "Sentencia" apelada. En ella, acogió los planteamientos esbozados por Supermax en su moción dispositiva y resolvió, en lo relativo a la primera y tercera causa de acción de BPP, que dichos reclamos ya habían sido resueltos mediante la sentencia parcial emitida en el caso AC2012-0629. El foro apelado también desestimó la segunda causa de acción, relacionada con el cobro de las sumas alegadamente adeudadas por Supermax por concepto de pago de seguros y contribuciones sobre la propiedad. Ello, al resolver que dicha controversia estaba relacionada a la causa acción que aún se ventilaba en el pleito D AC2012-2629. A tales efectos, expresó:

En vista de que se trata de una reclamación íntimamente relacionada a los hechos y causas de acción que se atienden en el caso civil D AC2012-2629, conforme a las alegaciones y sentencias de las cuales tomamos [conocimiento], no cabe duda que de continuar esta causa de acción ante nos, habría dos tribunales de igual jerarquía atendiendo la misma[:] este honorable tribunal, como una causa de acción de BPP contra Supermax y la Sala 703 en el caso Civil D AC2012-2629, como una defensa de Supermax ante BPP, creando el riesgo de que se emitan decisiones inconsistentes.<sup>10</sup>

Posteriormente, el 25 de agosto de 2017, el foro primario ordenó el desglose de la moción de sentencia sumaria parcial promovida por BPP.

En desacuerdo, BPP solicitó oportunamente la reconsideración del dictamen. La misma le fue denegada mediante una resolución notificada el 4 de diciembre de 2017.

Aún inconforme, BPP compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación y formuló los siguientes señalamientos de error:

---

<sup>10</sup> Id. pág. 11.

1. Erró el TPI al no evaluar las alegaciones de la forma más favorable para el demandante bajo el estándar que requiere la Regla 10.3 de Procedimiento Civil y desestimar en su totalidad las causas de acción de la demanda.

2. Erró el TPI al no proveerle a la parte demandante su día en corte y al ordenar el desglose de la moción de sentencia sumaria sometida por el demandante.

3. Erró el TPI al aplicar la doctrina de cosa juzgada a las alegaciones de la demanda.

Por su parte, Supermax compareció y fijó su posición al respecto. Siendo así, y deliberado los méritos del recurso que nos ocupa, procedemos a resolver.

## II

### A. Cosa Juzgada

La doctrina de cosa juzgada postula que un fallo emitido por una autoridad competente se torna irrevocable cuando la misma adviene final y firme. Véase, SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, 184 DPR 133, 153 (2011) citando a J.M. Manresa, Comentarios al Código Civil Español, 6ta ed. rev., Madrid, Ed. Reus, 1967, T. VIII, Vol. 2, pág. 278. Presidential v. Transcribe, 186 DPR 263, 273 (2012). Ello, debido a que nuestro ordenamiento jurídico incorpora como principio de derecho sustantivo la norma de que “[c]ontra la presunción de que la cosa juzgada es verdad, sólo será eficaz la sentencia ganada en juicio de revisión”. Artículo 1204 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3343.

De este modo, se busca finalizar los litigios luego de ser adjudicados de modo final y firme por los tribunales y así “garantizar la certidumbre y seguridad de los derechos declarados mediante una resolución judicial para evitar los gastos adicionales al Estado y a los litigantes”. Worldwide Foods Dis.,



Inc. v. Colón et al., 133 DPR 827, 833-834 (1993); Presidential v. Transcribe, *supra*, págs. 273-274; J.A. Echevarría Vargas, Procedimiento Civil Puertorriqueño, 1ra ed. rev., [Ed. del autor], 2012, págs. 366-367. Así se cumple también con el interés del Estado de conferir finalidad a los pleitos y evitar que los ciudadanos litiguen dos veces una misma controversia. *Id.*

Aunque, en general, nuestro derecho procesal trata el tema de las presunciones como parte del derecho probatorio, la presunción de que la cosa es juzgada aparece incorporada al Capítulo que trata la prueba de las obligaciones en el Código Civil. 31 LPRA secs. 3261-3344; Véase Reglas 301-306 de Evidencia de 2009, 32 LPRA Ap. VI. Es por ello que en el Artículo 1204 de nuestro Código Civil, *supra*, aparecen los preceptos básicos de la doctrina de cosa juzgada. A tales efectos, el precitado Artículo dispone que:

Las presunciones establecidas por la ley pueden destruirse por la prueba en contrario.

Contra la presunción de que la cosa juzgada es verdad, sólo será eficaz la sentencia ganada en juicio de revisión.

Para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurre la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.

En las cuestiones relativas al estado civil de las personas y en las de la validez o nulidad de las disposiciones testamentarias, la presunción de cosa juzgada es eficaz contra terceros, aunque no hubiesen litigado.

Se entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén

unidos a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas.  
31 LPRA sec. 3343.

Ahora bien, no empece a la naturaleza sustantiva de la figura de la cosa juzgada, nuestro ordenamiento procesal civil reconoce la misma como una defensa afirmativa que debe ser invocada en la primera alegación responsiva o se entenderá renunciada. Véase, Regla 6.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; Presidential v. Transcribe, *supra*, pág. 281. Se exige, pues, que dicha defensa se plantee en forma clara, expresa y específica en la primera alegación responsiva. *Id.*

Invocada oportunamente, para que prospere la defensa de cosa juzgada, resulta necesario que exista: (1) una sentencia anterior que sea final y firme respecto al asunto en litigio, (2) identidad entre las partes y la calidad con que lo fueron en ambos casos, (3) identidad entre las cosas, (4), identidad de causas. *Id.* págs. 274-276. Cónsono también con el texto del Artículo 1204 del Código Civil, *supra*, y con expresiones doctrinales de nuestro Tribunal Supremo, existe *identidad de personas* aun cuando "los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unidos a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas". Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 3343; Presidential v. Transcribe, *supra*, págs. 275-276.

A su vez, hay *identidad de cosas* cuando "el segundo pleito se refiere al mismo asunto del que versó el primer pleito". Presidential v. Transcribe, *supra*, págs. 274; A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, 110 DPR 753, 764-765 (1981). "La cosa responde básicamente al objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción." Lausell Marxuach v. Díaz Yañez, 103 DPR 533, 535 (1975).

Por otra parte, se estima que existe identidad de causas "cuando los hechos y los fundamentos de las peticiones son idénticos en lo que afecta la cuestión planteada [es decir] ambas reclamaciones se basan en la misma transacción o núcleo". Presidential v. Transcribe, *supra*, págs. 275; Martínez Díaz v. ELA, 182 DPR 580, 586 (2011); A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, *supra*, pág. 765. "[E]l término [causa] significa 'el fundamento capital, el origen de las acciones o excepciones planteadas y resueltas, y no debe confundirse con los medios de prueba ni con los fundamentos legales de las pretensiones deducidas por las partes'." Lausell Marxuach v. Díaz Yañez, *supra*, pág. 536. Las causas de ambos casos son las mismas si se pudiera decir que entre los dos casos bajo consideración "[n]o hay verdadera distinción de pedimentos". *Id.* Con respecto a los requisitos de la doctrina de cosa juzgada, el Tribunal Supremo añade:

Esta normativa exige que la parte demandante acumule en un pleito todas las posibles teorías legales al amparo de las cuales podría tener derecho a un remedio y que surjan de los mismos hechos transaccionales. Ello es así aun cuando medien fuentes legales distintas, pues el efecto de cosa juzgada aplica no solamente a las reclamaciones alegadas en la demanda, sino también a todas aquellas que pudieron

haberse acumulado en ésta. Martínez Díaz v. ELA, *supra*, pág. 586.

Por otra parte, existen varias vertientes de la doctrina de cosa juzgada. Una de estas es la que se le refiere como la *ley del caso*, donde se busca otorgar carácter de finalidad a las determinaciones interlocutorias dentro de un mismo pleito. Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA, 152 DPR 599, 607 (2000); Echevarría Vargas, *op cit.*, pág. 368. Bajo este enfoque, como regla general, aquellos planteamientos adjudicados por el foro de primera instancia o por los tribunales apelativos no pueden reexaminarse. Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA, *supra*, pág. 607. Ello en aras de que las partes en un litigio "puedan conducir su proceder en el pleito sobre unas directrices confiables y certeras". *Id.*, págs. 607-608.<sup>9</sup>

Otra vertiente análoga a la doctrina de cosa juzgada es la del *impedimento colateral por sentencia*. La misma tiene como propósito evitar que los litigantes contra quienes se presenta una reclamación tengan que defenderse o probar sus reclamaciones en repetidas ocasiones bajo los mismos hechos ya adjudicados. Presidential v. Transcaribe, *supra*, pág. 276. Con ello se busca "evitar litigios innecesarios y decisiones inconsistentes". *Id.* No obstante, esta "se distingue de la doctrina de cosa juzgada en que para su aplicación no es necesario que se dé el requisito de identidad de causas". *Id.* págs. 276-277. El impedimento colateral por sentencia "surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y determina mediante sentencia válida y final, [y] tal determinación es

concluyente en un segundo pleito entre las partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas". *Id.*, pág. 277 citando a Benítez et al. v. Vargas et al., 184 DPR 210, 225 (2012).

No obstante, cabe señalar que hay dos (2) instancias en que nuestro Tribunal Supremo ha reconocido la improcedencia de la norma de impedimento colateral por sentencia. En primer término, no procederá su aplicación "cuando la parte contra la cual se interpone no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y no ha resultado perdidosa en el litigio anterior". Presidential v. Transcribe, *supra*, pág. 277. En segundo lugar, tampoco se aplicará a asuntos que pudieron ser litigados y aplicados a un pleito anterior y no sucedió. *Id.* "Su aplicación se limita a aquellas cuestiones que, en efecto, fueron litigadas y adjudicadas". *Id.* (Citas omitidas).

Otra modalidad de la doctrina de cosa juzgada lo es el *fraccionamiento de causas de acción*. En esta no es necesario que exista el requisito de la identidad de causas entre un primer y segundo pleito. SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, *supra*, pág. 155; Rodríguez v. Coldberg Comas, 131 DPR 212, 221 (1992). Asimismo, esta aplica a reclamaciones presentadas entre las mismas partes respecto a un mismo asunto. Presidential v. Transcribe, *supra*, pág. 277. Sin embargo, no puede extenderse a partes que no fueron incluidas como demandadas en el primer pleito. *Id.*, 278; Véase Ramos González v. Félix Medina, 121 DPR 312, 314-415 esc. 20 (1988). "Además, su aplicación se limitará a reclamaciones que son

recobrables en la primera acción". Presidential v. Transcaribe, *supra*, pág. 278; Tesorero v. Trib. Contribuciones y Del Toro, 72 DPR 617, 626 (1951). El propósito de la misma es desalentar la presentación de varios pleitos por reclamaciones que emanan de un mismo asunto o núcleo. Presidential v. Transcaribe, *supra*, pág. 278; SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, *supra*, págs. 155-156. Es por ello que bajo esta vertiente se considera cosa juzgada tanto aquellos asuntos litigados y adjudicados, así como aquellos que pudieron haberse litigado y adjudicado, aun cuando no fueron planteados. Diaz Maldonado v. Lacot, 123 DPR 261, 274 (1989); Cruz v. Ortiz, 82 DPR 834, 839 y 840 (1961); Presidential v. Transcaribe, *supra*, pág. 278.

### III

En su recurso de apelación, BPP nos expresa su inconformidad con la determinación del Tribunal de Primera Instancia de desestimar la demanda de epígrafe. Esto, luego de que el referido foro resolviera que la defensa de cosa juzgada operaba en el presente pleito.

Sin embargo, luego de un cuidadoso examen de los documentos que obran en autos, incluyendo los acontecimientos acaecidos en los dos pleitos judiciales que preceden este caso, resulta forzoso concluir que el foro primario no erró al "cerrar sus puertas" e impedir la re-litigación de asuntos que a todas luces fueron previamente adjudicados mediante un dictamen final y firme entre las mismas partes.

Según indicamos, la posibilidad de éxito de la defensa de cosa juzgada comienza con su invocación

oportuna. Así sucedió en el caso de referencia, donde Supermax, en su contestación a la demanda, esgrimió la mencionada defensa afirmativa, incluyendo su modalidad de impedimento colateral por sentencia.<sup>11</sup> Al así proceder, Supermax colocó correctamente al foro primario en posición de auscultar la aplicabilidad de dicha doctrina en el presente caso.

Superado lo anterior, y cónsono con el derecho reseñado, indicamos que el éxito de la referida defensa requiere, con relación al presente pleito, la existencia de una sentencia anterior que sea final y firme; que en ambos pleitos exista identidad entre las partes y la calidad con que lo fueron en ambos casos; y que en ambos pleitos haya concurrido la misma causa.

Tal cual narramos, BPP presentó tres (3) causas de acción contra Supermax en la demanda de epígrafe. En la primera de estas estas, sobre incumplimiento de contrato, planteó que Supermercados Grande estaba obligado, junto a Supermax, al cumplimiento de las obligaciones que emanaban del "Contrato de Arrendamiento". Dado que Supermercados Grande se acogió a un procedimiento de quiebra que culminó en su disolución como entidad, BPP planteó que lo procedente en derecho era declarar el incumplimiento con el "Contrato de Arrendamiento", resolver el mismo, y, por consiguiente, ordenar el desahucio del actual arrendatario, a saber, Supermax.

A poco que se examine la antedicha reclamación, resulta evidente que dicho planteamiento fue previamente esbozado por BPP en su reconvención en el pleito civil D AC2012-2629. En dicho pleito, el foro

---

<sup>11</sup> Apéndice del Recurso de Apelación, pág. 145.

primario entretuvo el mencionado argumento y resolvió que no le asistía la razón a BPP. Específicamente, concluyó que Supermercados Grande **no se obligó** a responderle a BPP por todas las obligaciones que emanaban del "Contrato de Arrendamiento", hasta su terminación. Ello así, pues el contrato de **cesión de arrendamiento** suscrito entre Supermercados Grande y Supermax tuvo el efecto de convertir a este último en el único arrendatario de BPP y no en un subarrendatario, según insistía BPP. Por tanto, poco importaba que Supermercados Grande se acogiera a un procedimiento de quiebra, pues, al momento de hacerlo, este ya no guardaba ningún vínculo contractual con BPP.

El dictamen antes mencionado, según recogido en la "Sentencia Parcial" emitida en el caso D AC2012-2629, fue confirmado por este foro apelativo intermedio y advino final y firme. La sentencia fue en sus méritos y entre las mismas partes. Siendo así, resolvemos que no erró el foro al desestimar esta causa de acción bajo el fundamento de cosa juzgada.

No empecé a lo anterior, BPP insiste en que la doctrina de cosa juzgada no es de aplicación porque en el caso D PE2010-0720, el primer pleito de esta trilogía de litigios, el foro primario manifestó que: "En última instancia, el arrendatario [Supermercados Grande] que vende, en unión al nuevo inquilino [Supermax], quedarán vinculados ante el arrendador [BPP] hasta que finalice el contrato".<sup>12</sup> Tampoco le asiste la razón.

---

<sup>12</sup> Véase, *Id.* pág. 491.



Sobre esto último, cabe destacar que la referida expresión no formó parte del *ratio decidendi* del mencionado dictamen, pues en dicho caso la función adjudicadora del foro primario se limitó a determinar si procedía o no el *injunction* solicitado por BPP para detener las negociaciones entre Supermercados Grande y Supermax, quien sostenía que las mismas debían contar con su consentimiento.

Dicho de otro modo, el asunto relativo a la supuesta "solidaridad contractual" de Supermercados Grande y Supermax para con BPP **no** fue la *causa* del pleito D PE2010-0720, ni formó parte de los hechos adjudicados, por lo que no es de aplicación la doctrina de cosa juzgada, ni el impedimento colateral por sentencia.

A igual conclusión llegamos con relación a la desestimación de la tercera causa de acción incoada por BPP, la cual versaba sobre su solicitud para que se ordenara a Supermax a abstenerse de realizar trabajos de construcción de mejoras hasta tanto no se resolvieran las controversias del caso de epígrafe. Nuevamente, al examinar la sentencia parcial emitida en el caso anterior, D AC2012-2629, observamos que el foro primario fue claro al disponer que: "[s]e ordena a Supermax a iniciar los trabajos de reparación y mantenimiento del supermercado Supermax de Dorado, Puerto Rico".<sup>13</sup> A renglón seguido, el Tribunal de Primera Instancia enumeró y detalló las obras de reparación comprendidas en la orden. Como vimos, el referido dictamen fue apelado ante este Tribunal de Apelaciones, donde un panel hermano resolvió confirmar

---

<sup>13</sup> *Id.* pág. 352.

la sentencia en su totalidad. Al momento de la presentación de la presente demanda, el mencionado dictamen ya había advenido final y firme. Siendo así, y satisfecho el resto de los requisitos doctrinales antes discutidos, resulta claro que el foro primario tampoco erró al desestimar la tercera causa de acción invocada por BPP.

Resta por atender lo relativo a la desestimación de la segunda causa de acción aducida por BPP en su demanda, mediante la cual reclamó a Supermax el pago de una deuda por concepto de seguros y contribuciones sobre el inmueble arrendado. El foro primario desestimó la mencionada causa de acción, pues resolvió que la misma estaba íntimamente relacionada a la controversia aún pendiente en el pleito D AC2012-2629. En síntesis, el Tribunal de Primera Instancia razonó que, de atender el asunto, estaría permitiendo que dos tribunales, de igual jerarquía, adjudicaran la misma controversia y se creara el riesgo de decisiones inconsistentes. Tampoco erró el foro primario al así proceder.

Actualmente, en el pleito D AC2012-2629, se ventila la causa de acción de Supermax, la cual, según apuntalamos, versa sobre el alegado incumplimiento de BPP con sus obligaciones como arrendador. Supermax alegó que BPP no ha rendido el mantenimiento adecuado del local arrendado, así como el de las áreas adyacentes y necesarias para asegurar el cabal funcionamiento del supermercado. A raíz de este alegado incumplimiento, Supermax reclamó a BPP una suma de dinero como indemnización. Por su parte, en el pleito de epígrafe, BPP solicita el pago de una suma

de dinero que Supermax alegadamente le adeuda por concepto del pago de seguros y contribuciones sobre la propiedad arrendada.

Se trata, pues, de dos reclamaciones monetarias que, contrario a la contención de BPP, dimanar de un mismo eje, a saber, el contrato de arrendamiento que vincula a ambos. Siendo así, corresponderá al foro que atiende el caso D AC2012-2629 determinar la existencia de cualquier deuda atribuible a Supermax y adjudicar la misma de conformidad con las figuras jurídicas aplicables.

Adviértase que, como piedra angular de nuestro ordenamiento procesal civil, la Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, impone a los tribunales el deber de velar que los procedimientos garanticen una solución justa, rápida y económica de los pleitos. Es por ello que, en nuestro estado de derecho, la bifurcación o fragmentación de los procedimientos judiciales resulta indeseable, pues "[l]as Reglas de Procedimiento Civil propenden a la máxima expansión del ámbito de la acción civil trayendo a su núcleo los elementos dispersos de reclamaciones, partes y remedios en orden a la adjudicación integral de la controversia." Diez Rodríguez v. Guzmán Ruiz, 108 DPR 371, 378 (1979).

Por tanto, concluimos que el Tribunal de Primera Instancia no erró al desestimar las tres causas de acción que motivan la demanda de epígrafe. Como resultado de la desestimación total del presente pleito, la discusión del segundo señalamiento de error, relacionado con la orden de desglose de la

moción de sentencia sumaria promovida por la parte apelante, se torna improcedente.

**IV**

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos el dictamen apelado.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

**LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS**  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones